

# 土地から探す方 ライクスホームの5つの特徴

## 1 土地の仲介手数料が無料に

通常、土地の仲介手数料は「3%+6万+税」になりますが、当社では無料にてサービスさせていただきます。

## 2 値引き交渉が得意

通常不動産屋は仲介手数料が減額されてしまいますので価格交渉を避けることが多いのですが、当社では、より満足するご紹介をさせて頂く為に、土地の販売の期間をお調べして

**200万円以上の値引きを目指した値交渉**を行います。

H.22年川口市 里でご購入されたW様は350万円の価格交渉に成功いたしました。

## 3 間取りの翌日にプランニングが可能

良い土地を押さえるには即時の判断が必要になります。  
当社では**通常7日かかる図面作成と見積りを翌日**にご提示できます。

## 4 土地の欠点を正直にお伝えいたします

通常、売主側の不動産屋は売主の利益を守る為に土地の欠点を隠します。

当社では契約前に時間を頂き、又、売主が水害や騒音や、その他の瑕疵を隠している事が無いのか現地周りの聞き込みを行い、土地の欠点やマイナス点を正直にお伝えいたします。  
調査の結果によっては他の土地をお勧めする場合もございます。

## 5 価格が合わない場合は業者価格建築が可能な特別な窓口を紹介致します

どうしても予算が合わない場合は当社の仕様を取り入れた建築関係のプロが下請けに使う業者の窓口の紹介、同時に日本一の供給数を誇る業界最安値ハウスメーカーをご紹介します。

# レイنزをお見せします

当社では、お客様のご都合の良い所にノートパソコンをお持ちして  
使い方をお教え致しますのでレイنزをご自由に操作頂けます。

## レイنز (REINS) とは

REAL ESTATE INFORMATION NETWORK SYSTEM(不動産流通標準情報システム)の略称で、建設省及び当センターが共同で開発し、建設大臣から指定を受けた全国4個所の不動産流通機構が運営している不動産情報交換のためのコンピュータ・ネットワーク・オンラインシステムです。

全国に大型汎用機(ホストコンピュータ)を設置し、会員不動産業者の端末機(パソコン)と結び、物件の登録検索等をすべてオンラインで迅速に処理しています。

会員はパソコンを使用するIP型会員とマークシートを使用しファクシミリ通信をするF型会員の2種類があります。

土地や中古の住宅を売りたい方や、逆に買いたい方は、通常、不動産業者(宅地建物取引業者)に相手方や物件の検索を依頼します。

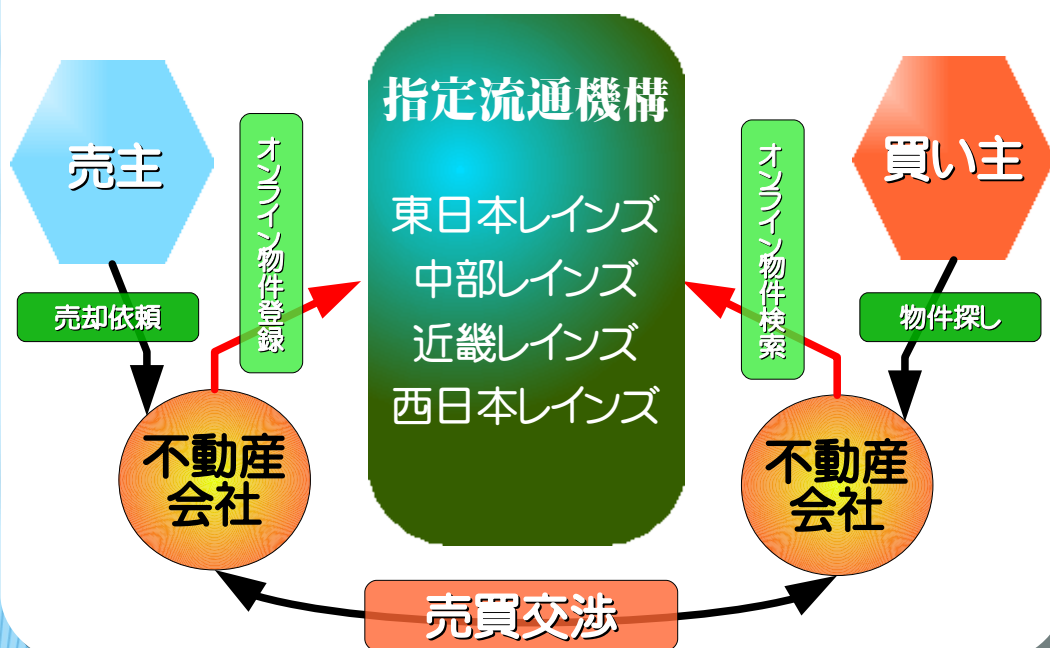
これを「媒介」と呼びますが、この検索は従来は、店頭への貼紙、新聞広告、知り合いの業者での情報交換などに頼っていましたが、

これでは迅速性に欠け、また一部の人にしか紹介できませんでした。

この欠点を改め、広く迅速に相手方や物件の検索を行うために、

平成2年5月からレイنزが導入されました。

### レイنزを利用した不動産売買のしくみ



## 希望物件が出た場合の流れについてご説明 注文版

- ① 契約日を**2週間後**に設定し、整理券に住所氏名とお客様情報を記入していただきます。  
**1番手の交渉の権利を獲得致します。【買付証明書は法的な拘束力は一切ございませんので万一キャンセルの場合も費用は一切かかりませんのでご安心下さい】**
- ② 同時に売主様に物件を押さえて頂く為に、購入希望のお客様が住宅ローンに通るか銀行に事前審査をします。審査に必要な書類は下記のとおりです。【大手銀行は約2割、フラットは1割の方が審査で振り落とされます】すべり止めの売主提示用ローン審査になりますので、契約後にご希望の銀行を選択していただくことができます。）  
A 運転免許証のコピー表・裏 B 健康保険証のコピー表・裏 C 源泉徴収票のコピー2年分 D 車のローン・クレジットカードでのキャッシング、リボ払いでの物品購入やボーナス一括払い等がある場合はローンの明細書、家族分を含めた携帯電話やタブレット端末等を分割で購入されている方。未申告が1つでもあれば否決される可能性もございます。
- ③ 売主様に条件の交渉を致します。通常は融資が出た翌日に売主様より回答が来て売却条件が決まります。売却価格が決まりましたら話を進めるかご検討下さい。
- ④ ご契約に進められる場合には、現地の建築かかるリスク等を当社の監督と市町村指定水道工事店と宅建士が物件の問題点、欠点をチェック致します。このとき余計な費用がかかるか、売主が隠している点が無いか出来る範囲で各部署にて情報共有いたします。土地に重大な問題が見つかりましたら、こちらから契約を避けるように提案致します。
- ⑤ 運良く条件の交渉が成功した場合でも、他の不動産からのお客様がより高い価格で2番手の申し込みされると金額が上がってしまう可能性が3回に1回ほどございます。  
他の不動産屋のお客様で現金やローン承認後で、当日契約希望のお客様が現れると先に契約されてしまいます。契約するまでは物件は押さえられず安心できません。融資の承認が出て、他の不動産屋から2番手の横槍が入らなければ売主様と無事契約可能となります。
- ⑥ 契約当日、持ち物は下記です。時間は3時間半ほどかかります。  
A 印紙代現金2万円又は印紙現物1万×2枚  
B 契約金100万円【土地50万 建物50万振込可】  
C 実印 D 身分証明書  
契約金は物件価格に充当されます。最終的に土地、建物残代金より差し引きされます。
- 住民票2通【家族の続柄記載有 本籍マイナンバー記載無】、課税証明書2年分、印鑑証明3通と源泉徴収票原本を契約後3日以内に取得して頂きます。契約時に取得可能でしたら上記の書類をお持ちください。1週間以内に銀行を選んでいただき、ローン本審査を致します。万が一ローンが否決された場合は白紙解約となり契約金は全額戻ります。
- ⑦ 契約後選ばれた銀行と契約致します。土地引渡しの平均期日は契約日より60日前後です。
- ⑧ 買主様指定銀行にて残金を売主様に支払いと同時に土地引渡し司法書士にて登記します。

# 買付証明書

売主 殿

私は、(株)ライクスホームにて下記記載の不動産を、下記条件にて購入申し込みの為、  
後日の証として本書を記名捺印の上差し入れます。

|                                                                                           |                |          |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|----------------|
| 物件所在地                                                                                     |                |          |                |
| 土地                                                                                        | m <sup>2</sup> | 建物       | m <sup>2</sup> |
| 売買価格                                                                                      |                | 円（消費税含む） |                |
| 契約希望日                                                                                     | 月 日            | 手付金      | 万円             |
|                                                                                           |                | 年収       | 万円             |
| 勤続会社名                                                                                     | 勤続年数           | 年        | 年齢             |
|                                                                                           |                |          | 才              |
| 住宅ローンの事前承認 【有 ・ 無 ・ 今後審査】                                                                 |                | 自己資金     | 万 借入額          |
|                                                                                           |                |          | 万              |
| その他条件【諸条件】                                                                                |                |          |                |
| ① 契約不適合責任期間は引き渡し後 90 日間【建築に影響するガラ地中障害物があり、目的物の建築が困難な場合は、売主側の費用と責任負担とて地中障害物の撤去を速やかに行う事とする】 |                |          |                |
| ② 売主様の責任と費用負担にて、境界の確定明示をして隣地と紛争が無い確定測量渡しにて物件を引き渡しする事とする。                                  |                |          |                |
| ③ 嫌悪事項(事件、事故、殺人、自殺)が過去に無い事。                                                               |                |          |                |
| ④ 万一住宅ローンが本審査にて承認が得る事が出来ない場合は白紙解約とする事。                                                    |                |          |                |
| ⑤ 一般的な住宅が建築不可な場合は白紙解約とする。                                                                 |                |          |                |

令和 年 月 日

住所

氏名 \_\_\_\_\_ 印 \_\_\_\_\_